



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC**

Gradonačelnik

KLASA: 943-01/15-01/52

URBROJ: 2186/12-02/02-15-2

Ivanec, 24.09.2015.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12) i članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst) Gradonačelnik, nakon provedenog savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca, te se dostavlja Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje.



**Gradonačelnik
Milorad Batnić, dipl.ing.**



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD IVANEC
GRADSKO VIJEĆE
KLASA: 943-01/15-01/52
URBROJ: 2186/12-02/02-15-1
Ivanec, 2015

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 35. stavka 1., točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13), odredaba Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13), odredaba Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13) i članka 35. Statuta Grada Ivanca („Službene vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Ivanca, na sjednici održanoj dana 2015. godine, donijelo je

ODLUKU
o uvjetima, načinu i postupku upravljanja
nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela Grada Ivanca (u daljnjem tekstu: Grad) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora, postupka davanja u najam stanova u vlasništvu Grada koji su postupci uređeni drugim općim aktima Grada.

Članak 2.

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. „nekretnina“ označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovnu zgradu, poslovni prostor, garažu, stambenu zgradu, stan kao posebni dio zgrade, javnu površinu te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje pod uvjetom da se nalazi na području Grada Ivanca i da je Grad Ivanec nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik te nekretnine,
2. „raspolaganje nekretninom“ označava odluku o dvostranom ili jednostranom pravnom poslu kojemu je cilj nekretninu u vlasništvu ili u posjedu Grada Ivanca prenijeti u vlasništvo stjecatelja (otuđiti je) ili je dati u zakup pravnoj ili fizičkoj osobi ili osnovati stvarni teret na

nekretnini u korist ili na teret Grada Ivanca ili osnovati pravo građenja u korist nositelja prava građenja ili odluku o stjecanju nekretnine u korist Grada Ivanca ili o izgradnji građevine na vlastitoj nekretnini ili o drugom načinu i obliku korištenja ili uređenja nekretnine,

3. „upravljanje nekretninom“ označava održavanje nekretnine u vlasništvu ili posjedu Grada Ivanca u funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje te provođenje postupka koji prethodi raspolaganju nekretninom,
4. „građevinsko zemljište“ označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Grada Ivanca,
5. „poljoprivredno zemljište“ označava neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja Grada Ivanca, kultivirano ili nekultivirano, pod uvjetom da je Grad Ivanec nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakonitu i istinitu posjednik ili barem poštenu i istinitu posjednik toga zemljišta te zemljište unutar građevinskog područja do privođenja konačnoj namjeni.
6. „poslovni prostor“ označava poslovnu zgradu ili poslovnu prostoriju (prostorije) ili garažu pod uvjetom da je Grad Ivanec nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakonitu i istinitu posjednik ili barem poštenu i istinitu posjednik te poslovne zgrade, prostora ili garaže,
7. „gradski stan“ označava stan u smislu Zakona o najmu stanova pod uvjetom da je Grad Ivanec nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakonitu i istinitu posjednik ili barem poštenu i istinitu posjednik toga stana,
8. „gradski socijalni stan“ označava gradski stan koji je kupljen, izgrađen ili rekonstruiran sredstvima iz proračuna Grada Ivanca osiguranim za potrebe socijalne skrbi ili koji je po posebnoj odluci dobio status socijalnog stana.

Članak 3.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Ivanca upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Odlukom.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja nadležni upravni odjel.

Odluke Gradonačelnika i Gradskog vijeća o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada predstavljaju akt poslovanja.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članak 4.

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja,
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Sredstva dobivena otuđenjem nekretnina Grada moraju se, sukladno pozitivnim propisima, trošiti u kapitalna ulaganja.

Članak 5.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca, Grad:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište pripremljeno za izgradnju,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevinske čestice i okućnice,
- prodaje i druge nekretnine,
- izdaje koncesije sa ili bez prava građenja,
- pokreće postupak urbane komasacije,
- daje u zakup zemljište u svom vlasništvu ,
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Grada s nekretninama trećih osoba,
- priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Grada Ivanca.

Članak 6.

Grad može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima.

Gradonačelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine. Odluka mora biti obrazložena.

Gradsko vijeće donosi odluku o stjecanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Gradonačelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

Ugovor o kupnji nekretnine može se zaključiti izravnom pogodbom kada to predviđaju posebni zakonski propisi.

Odredbe stavka 2. i 3. ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 7.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja u skladu sa posebnim zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske. Procjena vrijednosti nekretnine se periodično usklađuje s tržišnim cijenama, a najmanje jednom godišnje.

Članak 8.

Gradonačelnik/Gradsko vijeće donosi Odluku o prodaji/stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Ivanca sukladno ukupnoj vrijednosti nekretnine kako je navedeno u članku 6. ove Odluke.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i obvezu najpovoljnijeg ponuđača da pored kupoprodajne cijene plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja te troškove formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i posebne uvjete glede uređenja građevinske čestice koji će se ugovoriti s najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 9.

Temeljem Odluke o prodaji nekretnina Gradonačelnik donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja koja mora sadržavati:

- oznaku i površinu nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,
- rok za podnošenje ponuda.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora, visinu jamčevine i dr.

Članak 10.

Na temelju Odluke o raspisivanju natječaja, stručne službe Grada pripremaju i objavljuju natječaj o prodaji nekretnine u jednom od javnih glasila, na oglasnoj ploči i na internet stranicama Grada.

Tekst natječaja koji se objavljuje u javnom glasilu može se dati u skraćenom obliku dok se na oglasnoj ploči i internet stranicama Grada objavljuje cjeloviti tekst natječaja.

Tekst natječaja sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,

- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,
- iznos jamčevine (najmanje 10% od početne cijene),
- odredbu da pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.
- oznaku dokumentacije koja mora dostavljena uz ponudu,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ i adresom ponuditelja,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnicu Jedinog upravnog odjela odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuđačem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponudenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Gradom,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- druge uvjete sukladno Odluci o prodaji nekretnine.

Članak 11.

U tekstu natječaja uz uvjete iz prethodnog članka ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

1. ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) ili naziv i sjedište te MBS i OIB ponuditelja (pravna osoba),
2. za fizičke osobe original ili preslika domovnice ili osobne iskaznice, a za pravne osobe original ili preslika rješenja o registraciji s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje,
3. dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva za strane osobe,
4. dokaz o uplati jamčevine koja se plaća u iznosu od 10% od početne prodajne cijene,
5. iznos ponuđene cijene po četvornom metru,
6. broj računa natjecatelja radi eventualnog povrata jamčevine.

Članak 12.

Natječaj provodi Povjerenstvo nadležno za razmatranje ponuda (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo broji tri (3) člana . Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik iz redova službenika Grada.

Članak 13.

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Zakašnjele ponude se ne otvaraju. Za zakašnjele ponude Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbacivanju ponude.

Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Utvrđuje se da li ponudama prileži sva natječajem zatražena dokumentacija. Za ponude s nepotpunom dokumentacijom Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbijanju ponude.

Na kraju se razmatraju pravovremeno pristigle ponude sa svom potrebnom dokumentacijom i iznos ponuđene cijene. Najpovoljnijim ponuđačem smatrat će se ponuđač koji je ponudio najvišu cijenu.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Ako je ponuđač ponudio drukčije uvjete kupovine nekretnine od onih koji su objavljeni u natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne cijene, konstatirat će se da ponuđač ne ispunjava uvjete natječaja.

Članak 15.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenu u oglasu o javnom natječaju.

Članak 16.

Ako su dva ili više ponuđača ponudila istu cijenu za nekretninu, najpovoljnijim ponuđačem smatra se onaj koji je prvi predao ponudu.

Članak 17.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Gradonačelnik će ponoviti natječaj sa istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, Gradonačelnik/Gradsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili o prodaji neposrednom pogodbom podnositelju zahtjeva.

Članak 18.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Gradonačelnik donosi odnosno predlaže Gradskom vijeću donošenje:

1. Odluke o odbacivanju nepravovremenih ponuda ,
2. Odluke o odbijaju ponuda zbog neispunjenja uvjeta iz natječaja,
3. Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti Upravni spor.

Članak 19.

Ponuđaču koji nije uspio u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuđača.

Ponuđač koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuđač koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana u kom slučaju Grad ima pravo raskinuti ugovor.

Članak 20.

Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće za nekretnine veće vrijednosti, može odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše 6 (šest) obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok. U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka kod plaćanja slijedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata. Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima moraju biti objavljeni u natječaju o prodaji nekretnine.

Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Gradu utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

Ukoliko se kupoprodajna cijena isplaćuje u obrocima, na zahtjev kupca, Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće može dozvoliti uknjižbu prava vlasništva i prije isplate kupoprodajne cijene uz uknjižbu prava zalogu na nekretnini koja je predmet kupoprodaje u visini iz kupoprodajnog ugovora, u korist Grada.

POSEBNE ODREDBE O PRODAJI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

Članak 21.

Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti znatnija sredstva,
- ih koriste najmoprimci sa zaštićenom najamninom,

- najmoprimac stana sa slobodno ugovorenom najamninom predloži kupoprodaju po tržišnim uvjetima,
- te u ostalim slučajevima temeljem Odluke Gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća sukladno Zakonu i Statutu Grada te ovoj Odluci.

Početna cijena i ostali uvjeti prodaje stanova utvrđuju se sukladno zakonskim propisima i odredbama ove Odluke.

Stanove u vlasništvu Grada, Grad će prodati po tržišnim uvjetima i po postupku propisanom ovom Odlukom.

Članak 22.

Prodaja stanova u najmu sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmoprimcu. Ukoliko zaštićeni najmoprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni, stan će mu se prodati bez provođenja javnog natječaja.

Zaštićenim najmoprimcima se odobrava prodaja stanova na obročnu otplatu od 10 (deset) godina.

Za vrijeme trajanja odgode i obročne otplate duga obračunava se kamata. Na dug se primjenjuje se kamatna stopa u visini od 4,5%. Kamate se obračunavaju primjenom metode iz članka 3. Zakona o kamatama

Iznos kupoprodajne cijene stana prodanog na obročnu otplatu kupac će plaćati u 120 jednakih obroka do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 23.

Stanovi koji se nalaze u najmu sa slobodno ugovorenom najamninom mogu se prodati po tržišnoj cijeni najmoprimcu koji se nalazi u stanu, na obročnu otplatu na rok od 5 godina, uz primjenu odredbi stavka 3. i 4. članka 22. ove Odluke.

Članak 24.

Sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova u vlasništvu Grada mogu se isključivo koristiti za gradnju, odnosno kupnju stanova, investicijsko i tekuće održavanje stanova, te podmirivanje obveza Grada u svezi s vlasništvom i korištenjem stanova i nekretnina u vlasništvu Grada.

Članak 25.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu se prodavati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti znatnija sredstva,
- ako je zakupac - sadašnji korisnik poslovnog prostora u njihovo osposobljavanje za redovitu upotrebu (investiciono ulaganje) uložio vlastita sredstva u iznosu većem od 30 posto od vrijednosti prostora prije ulaganja.

Poslovni prostori mogu se prodavati samo po tržišnoj cijeni utvrđenoj po provedenom javnom natječaju.

Iznimno Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće sukladno ovoj Odluci može odobriti obročnu prodaju poslovnog prostora najviše u 12 (dvanaest) jednakih obroka uz primjenu odredbi stavka 3. i 4. članka 22. ove Odluke.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnog prostora mogu se koristiti za gradnju ili kupnju novog prostora ili građevina, otkup zemljišta i gradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Članak 26.

U slučaju prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada najmoprimcima, odnosno zakupcima koji su u stanove, odnosno poslovni prostor za njihovo normalno korištenje izvan tekućeg održavanja uložili vlastita sredstva, priznat će se umanjeno kupoprodajne cijene za vrijednost ulaganja.

Visina ulaganja utvrdit će se temeljem nalaza ovlaštenog sudskog vještaka.

Mogućnost obročnog plaćanja kod prodaje stanova odnosno poslovnih prostora u smislu odredbi ove Odluke navest će se u natječaju.

Određbe članka 7. do 20. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

PRODAJA NEKRETNINA NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 27.

Gradonačelnik/Gradsko vijeće može donijeti Odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

1. osobi kojoj je dio tog neizgrađenog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
2. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
3. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,
4. osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
5. osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, zemljište koje čini građevnu česticu tog objekta,
6. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom ukoliko je suvlasnički dio Grada manji od 1/2 dijela,
7. osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Grada Ivanca duže od pet godina i koja redovito podmiruje dospjele obveze prema Gradu, protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom,
8. u slučajevima predviđenim posebnim Zakonom.

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 28.

Grad može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu radi:

1. uređenja i korištenja zemljišta koje graniči sa zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe,
2. uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
3. privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti,
4. korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,
5. privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup može se dozvoliti izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

Dijelovi ulica, trgova i drugih javnih površina mogu se davati u zakup na određeno vrijeme samo ako se time bitno ne narušava osnovna namjena tih prostora.

Zakup dijelova ulica, trgova i drugih javnih površina određuje se posebnom gradskom Odlukom

Članak 29.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, troškove iskolčenja te površine snosi zakupac.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u članku 28., stavku 1. točki 1,2,3 i 4. potrebno je ponudi priložiti grafički prikaz uređenja.

Članak 30.

Način formiranja cijene i visina zakupnine određeni su posebnom Odlukom koju donosi Gradonačelnik temeljem ove Odluke.

Članak 31.

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok do 5 godina, u obliku ovršne isprave.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe, odnosno interesa Grada za privođenjem zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine i uređaje te zemljište preda u posjed Gradu bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 32.

Grad može, temeljem odluke Gradonačelnika/Gradskog vijeća, zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice,
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima,
3. u drugim opravdanim slučajevima.

Članak 33.

Na zemljištu u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe.

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada, odlučuje Gradonačelnik uz uvjete:

1. ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Grada - poslužne nekretnine,
3. ako se Gradu isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Grad, Gradonačelnik može donijeti odluku da se služnost zasniva bez naknade.

O zasnivanju služnosti Gradonačelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 34.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, prema posebnim zakonskim propisima.

Pravo građenja može se iznimno osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu te djelomičnom ili većinskom vlasništvu Grada.

Članak 35.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Grada.

Pod interesom Grada u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada.

O zasnivanju založnog prava odlučuje Gradonačelnik/Gradsko vijeće.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Stupanjem na snagu ove Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 9/10).

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA IVANCA
Predsjednik
Edo Rajh, dipl.oec.

Obrazloženje uz prijedlog

Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca

Grad Ivanec donio je Odluku o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca na sjednici održanoj 12.10.2010. Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 27/10)

Zbog niza zakonskih promjena koje su se u međuvremenu dogodile kao i potrebe za reguliranjem zakupa zemljišta a posebice izmjene Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 153/13) prema kojem je (čl. 176) jedinica lokalne samouprave dužna na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog građevinskog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja , ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice, kao i zemljište kod postupka ozakonjenja zgrada i zemljište planirano prostornim planovima.

Odluku izmijeniti i uskladiti sa novijom zakonskom regulativom. Budući se radi o mnogo izmjena, radi funkcionalnijeg i lakšeg snalaženja, predlaže se donijeti nova Odluka, a ne Odluka o izmjenama i dopunama postojeće.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama u prvom redu regulirano je odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/ 06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), a podredno se primjenjuju odredbe Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13), Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13), Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13), Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13) i Uredbe o procijeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14).

U uvodnim odredbama Odluke definirani su pojedini izrazi koji su upotrijebljeni u Odluci, ovlasti Gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća na upravljanje i raspolaganje nekretninama sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst) te su nabrojani instituti raspolaganja nekretninama koji se uređuju ovom Odlukom.

Prodaja nekretnina kao najznačajniji oblik raspolaganja nekretninama obrazložena je odredbama članaka 7-20 i usklađena sa gore navedenim propisima. Predmetnim odredbama detaljno je obrazložen postupak prodaje nekretnina odnosno utvrđivanje početne cijene nekretnine, donošenje odluke Gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća o prodaji nekretnine ovisno o ukupnoj vrijednosti iste, donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja sa obveznim sastojcima istog, obveza objave javnog natječaja na oglasnoj ploči Grada i Internet stranicama Grada. Nadalje, propisano je da natječaj provodi Povjerenstvo, koje po proteku

roka za dostavu ponuda otvara pristigle ponude i predlaže donošenje odgovarajućih odluka. Te naposljetku, propisani su slučajevi sklapanja ugovora izravnom pogodbom, sukladno zakonskim odredbama.

U glavi IV. Odluke, obrazloženi su ostali načini raspolaganja nekretninama odnosno zakup zemljišta, zamjena nekretnina, osnivanje prava služnosti, osnivanje prava građenja i zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada.

Upravni odjel za opće poslove
i društvene djelatnosti